



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Ekedalen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lerum.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-12-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-17 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Almekärr 3:334	2004	Lerum
Almekärr 3:335	2004	Lerum

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Älvsborg.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982

Värdeåret är 1983

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 619 kvm. Byggnadernas totalyta är 3619 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mattias Jansson	Ordförande	
Niklas carneby	Suppleant	
Andreas Gullstrand	Styrelseledamot	
Cecilia Inga Mari Lundgren	Styrelseledamot	
Daniel Karlsson	Styrelseledamot	tom 0919
Daniel Karlsson	Suppleant	0920-1231
Lena Wennberg	Styrelseledamot	
Louise Margareta Rayner	Styrelseledamot	
Jonas Kjellberg	Suppleant	

### Valberedning

Natalia Widmer  
Anna Millberg

### Firmateckning

Tecknas av 2 i förening

### Revisorer

Marie Rönngård	Intern revisor	
Hans Jonasson	Extern revisor	Frejs Revisorer AB
Fernando Esquerria Lopez	Suppleant intern	

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden, varav två extra. Vid ett av de extra sammanträdena beslutades det om installation för solceller och vid det andra beslutade det om budget 2024.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043.

### Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Installerat solpaneler på tre av föreningens gemensamma byggnader
- Bytt ut sanden i sandlådorna
- Tagit bort träd inom föreningens gemensamma ytor som var dåliga
- Besiktning av föreningens brandsläckare
- Reparerat och målat uteförråd
- Installerat laddstolpar i hela området
- Energideklaration

- 2020-2023**
- Ny basketkorg uppsatt
  - Åtgärda häck Ekollonvägen
  - Målat samtliga garage, carportar och soprum
  - Nya tvättmaskiner - Till tvättstugan
  - Måla fönster
  - Renoverat alla takkupor
  - Byte av tak
  - OVK-kontroll - Genomfördes med godkänt resultat.
  - All sand utbytt - På bägge lekplatserna
  - Bredband TV-dator-telefoni
  - Underhållsplan 30år - SBC
  - Granhäck nedsågad
  - Besiktning av tak
  - Nytt bastuaggregat
  - Dränerat vissa delar i omr. - Eko. 128-134
  - Dränerat vid skogskanten - Även bytt slangar och dräneringsmaterial
  - Förstärkt alla pelare på garage- och carportlängor
  - Nya lekredskap - Efter besiktning har gungorna och rutchbanan bytts ut. Köpt in helt ny klätterställning.
  - Dagvattenbrunnar spolade - Nästa gång 2012
  - Alla grönytor omgjorda - Bytt till lättskötta gemensamhetsytor med gräs eller grus
  - Breddat p-platser utomhus
  - Dagvattenbrunnar spolade
  - Nytt låssystem, gemensamma utrymmen
  - Alla fastigheter är ommålade
  - Elstambyte - Ej aktuellt
  - Nyinstallation hiss - Ej aktuellt
  - Omputsning av fasad - Ev. i nästa 10-års plan
  - Nytt gårdsbjälklag - Ej aktuellt
  - Renovering av balkonger - Ej aktuellt
  - Nya balkonger - Ej aktuellt
  - Rörstambyte - Ej aktuellt

#### Planerade underhåll

- 2024-2026**
- Byte av fönster, altandörrar och ytterdörrar
  - OVK-besiktning kvartal 1, 2024

#### Avtal med leverantörer

Snickare, entreprenörskap Gråbo byggtjänst

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Besök av GoSol Energi inför köp och installation av solpaneler. Elen som solcellerna producerar ska hjälpa till att skänka föreningens kostnader för el-förbrukning i förvaltningen gemensamma byggnader.

Beslut om debitering vid nyttjande av laddinfrastrukturen från den 1 januari 2024.

Lånen har under året setts över i samband med att två lånen löpte ut 2023. Ett av lånen har flyttats över till Länsförsäkringar från Handelsbanken. Ett av lånen hade en högre amortering och här har amorteringen tillfälligt sänkts något. I samband med installation av solceller togs ett nytt lån för att finansiera installationen.

### **Förändringar i avtal**

Besök av Länsförsäkringar Älvsborg i samband med att gällande försäkring löpte ut. Ny försäkring tecknades med Länsförsäkringar Älvsborg från den 1 december 2023. I försäkringen ingår det bostadsrättstillägg.

Nytt avtal tecknat med Telia som TV-och internetleverantör. Uppgradering till 500/500 Gb/s från 100/100 Gb/s. Avgift höjs till 279 kr från 210 kr. Uppdatering av utrustning sker i början av 2024.

Nytt avtal tecknat med LP Entreprenad (snöröjning)

### **Övriga uppgifter**

Konstituerande möte för vald styrelse 2023/2024 ägde rum i samband med det första sammanträdet den 13 juni 2023.

Vid föreningsstämman den 25 maj 2023 valdes Daniel Karlsson som ordinarie på två år och Cecilia Lundgren valdes som suppleant på ett år. Inför styrelsemötet den 19 september 2023 meddelade Daniel att han flyttar under kvartal 1-2 2024. På sammanträdet den 19 september 2023 utses Cecilia till ordinarie och Daniel suppleant tills dess att han flyttar. Under sammanträdet gjordes en revidering av tidigare beslut för styrelsens roller och funktioner. När Daniel flyttar blir platsen vakant resterande av styrelseåret 2023/2024.

Inventering av häckar och buskars höjd inom området. Avslutas under våren 2024.

Rustat upp samlingslokalen med bland annat nya möbler.

Hemsidan Brf Ekedalen 1 har uppdaterats.

Under året har det varit två städdagar. Container för trädgårdsavfall har ställts upp vid ytterligare en helg.

Under ett par tillfällen under året har det anordnats Quiz-kväll i kvarterslokalen.

Ett arbete har påbörjats med att se över möjlighet till fler parkeringsplatser inom området.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 72 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Det har beviljats 2 andrahandsuthyrningar under året,

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 533 865	2 543 236	2 520 990	2 521 495
Resultat efter fin. poster	451 698	582 740	353 036	140 516
Soliditet (%)	26	25	23	21
Yttre fond	1 207 915	654 440	594 708	594 708
Taxeringsvärde	72 884 000	72 884 000	72 884 000	51 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	688	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 537	4 482	4 626	4 767
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 537	4 369	4 510	4 648
Sparande per kvm totalyta, kr	187	227	284	283
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	30	27	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	3	3	3	3
Energikostnad per kvm totalyta, kr	38	32	30	25
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,46	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,59	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 655 487	-	-	3 655 487
Upplåtelseavgifter	2 069 213	-	-	2 069 213
Fond, yttre underhåll	654 440	-41 233	594 708	1 207 915
Balanserat resultat	-1 419 298	623 973	-594 708	-1 390 033
Årets resultat	582 740	-582 740	451 698	451 698
<b>Eget kapital</b>	<b>5 542 582</b>	<b>0</b>	<b>451 698</b>	<b>5 994 280</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-795 325
Årets resultat	451 698
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-594 708
<b>Totalt</b>	<b>-938 335</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-938 335

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 533 865	2 543 236
Övriga rörelseintäkter	3	7 849	82 171
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 541 714</b>	<b>2 625 407</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 199 747	-1 309 844
Övriga externa kostnader	9	-120 416	-186 368
Personalkostnader	10	-161 740	-108 481
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-224 052	-220 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 705 955</b>	<b>-1 824 834</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>835 759</b>	<b>800 573</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 125	3 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-402 186	-220 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-384 061</b>	<b>-217 833</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>451 698</b>	<b>582 740</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>451 698</b>	<b>582 740</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående projekt	15	707 032	0
Byggnad och mark	12, 20	20 678 226	20 898 366
Markanläggningar	13	74 369	78 281
Maskiner och inventarier	14, 15	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 459 627</b>	<b>20 976 647</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 462 427</b>	<b>20 979 447</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		21 180	9 205
Övriga fordringar	17	1 322 534	1 181 332
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 343 714</b>	<b>1 190 537</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		12 464	12 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 464</b>	<b>12 289</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 356 178</b>	<b>1 202 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 818 605</b>	<b>22 182 273</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 724 700	5 724 700
Fond för yttre underhåll		1 207 915	654 440
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 932 615</b>	<b>6 379 140</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 390 033	-1 419 298
Årets resultat		451 698	582 740
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-938 335</b>	<b>-836 558</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 994 280</b>	<b>5 542 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 690 666	8 745 066
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 690 666</b>	<b>8 745 066</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	3 730 000	7 474 484
Leverantörsskulder		68 097	109 231
Skatteskulder		55 876	63 986
Övriga kortfristiga skulder		33 504	20 079
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	246 182	226 845
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 133 659</b>	<b>7 894 625</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 818 605</b>	<b>22 182 273</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>835 759</b>	<b>800 573</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	224 052	220 141
	<b>1 059 811</b>	<b>1 020 714</b>
Erhållen ränta	18 125	3 113
Erlagd ränta	-392 745	-232 298
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>685 191</b>	<b>791 530</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-29 583	8 987
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 923	108 145
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>629 685</b>	<b>908 662</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-707 032	-78 281
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-707 032</b>	<b>-78 281</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	712 516	0
Amortering av lån	-511 400	-522 252
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>201 116</b>	<b>-522 252</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>123 769</b>	<b>308 129</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 120 510</b>	<b>812 381</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 244 279</b>	<b>1 120 510</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten, värme och el i kvartersgården.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	143 år
Markanläggningar	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för småhus är 9 287 kr per småhus, dock blir avgiften högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 374 476	2 374 462
Hysesintäkter p-plats	33 600	34 000
Bredband	115 920	115 920
Intäkter solel, moms	108	0
Dröjsmålsränta	65	0
Pantsättningsavgift	1 575	18 837
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	4 185	0
Öres- och kronutjämning	-3	17
<b>Summa</b>	<b>2 533 865</b>	<b>2 543 236</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	74 290
Återbäring försäkringsbolag	7 849	7 881
<b>Summa</b>	<b>7 849</b>	<b>82 171</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 875	0
Brandskydd	2 700	18 097
Gårdkostnader	10 633	2 306
Gemensamma utrymmen	790	0
Snöröjning/sandning	71 976	58 869
Serviceavtal	29 700	27 225
Fordon	0	1 200
Förbrukningsmaterial	16 850	5 601
<b>Summa</b>	<b>136 524</b>	<b>113 298</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	16 802
Bostadsrättslägenheter	7 935	0
Tvättstuga	21 954	0
VVS	27 714	875
Värmeanläggning/undercentral	0	4 700
Elinstallationer	1 440	47 942
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 597	0
Mark/gård/utemiljö	0	19 416
Vattenskada	5 924	95 562
<b>Summa</b>	<b>68 564</b>	<b>185 297</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Balkonger/altaner	0	41 233
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>41 233</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	125 399	109 918
Vatten	10 858	10 613
Sophämtning/renhållning	220 303	189 331
Grovsopor	0	11 735
<b>Summa</b>	<b>356 560</b>	<b>321 597</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 849	75 167
Bredband	165 048	165 048
Fastighetsskatt	427 202	408 204
<b>Summa</b>	<b>638 099</b>	<b>648 419</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	3 438
Tele- och datakommunikation	0	3 297
Inkassokostnader	1 957	463
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 941	18 431
Styrelseomkostnader	2 610	10 274
Fritids och trivselkostnader	2 673	2 544
Föreningskostnader	3 173	3 776
Förvaltningsarvode enl avtal	69 614	67 659
Överlåtelsekostnad	5 515	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	2 215	31 648
Konsultkostnader	0	39 128
Bostadsrätterna Sverige	5 710	5 710
<b>Summa</b>	<b>120 416</b>	<b>186 368</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	115 414	71 190
Revisionsarvode arvoderad	1 314	2 420
Övriga arvoden	10 936	12 694
Arbetsgivaravgifter	34 076	22 177
<b>Summa</b>	<b>161 740</b>	<b>108 481</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	401 996	220 939
Dröjsmålsränta	190	0
Övriga räntekostnader	0	8
<b>Summa</b>	<b>402 186</b>	<b>220 947</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 118 902	25 118 902
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>25 118 902</b>	<b>25 118 902</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 220 536	-4 000 395
Årets avskrivning	-220 140	-220 141
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 440 676</b>	<b>-4 220 536</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 678 226</b>	<b>20 898 366</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 708 615</i>	<i>6 708 615</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 510 000	37 510 000
Taxeringsvärde mark	35 374 000	35 374 000
<b>Summa</b>	<b>72 884 000</b>	<b>72 884 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 159	35 878
Årets inköp	0	78 281
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 159</b>	<b>114 159</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-35 878	-35 878
Årets avskrivning	-3 912	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-39 790</b>	<b>-35 878</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>74 369</b>	<b>78 281</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	32 875	32 875
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 875</b>	<b>32 875</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-32 875	-32 875
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-32 875</b>	<b>-32 875</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15 PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	707 032	0
Färdigställt under året	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>707 032</b>	<b>0</b>

<b>NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 664	73 111
Klientmedel	0	318 270
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	55	0
Transaktionskonto	269 318	0
Borgo räntekonto	962 497	789 951
<b>Summa</b>	<b>1 322 534</b>	<b>1 181 332</b>

### NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-01	0,93 %	3 770 000	3 810 000
Handelsbanken	2025-03-01	1,62 %	1 366 966	1 566 966
Handelsbanken	2028-03-30	4,06 %	2 450 000	0
Handelsbanken	2026-09-01	1,12 %	3 608 100	3 728 100
Länsförsäkringar	2024-06-30	4,64 %	5 225 600	0
Handelsbanken	Löst	0 %	0	2 550 000
Handelsbanken	Löst	0 %	0	4 564 484
<b>Summa</b>			<b>16 420 666</b>	<b>16 219 550</b>
Varav kortfristig del			3 770 000	7 474 484

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 863 666 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	25 953	16 512
Förutbet hyror/avgifter	220 229	210 333
<b>Summa</b>	<b>246 182</b>	<b>226 845</b>

### NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	20 449 705	20 449 705

## **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

---

Byte av fönster, altandörrar och ytterdörrar 2024–2027 OVK-besiktning kvartal 1 2024 Förbättring av gröna ytor inom området 2024 Belysningen inom området 2024 (beslutades i januari 2024. Snörasskydd under solcellerna ska göras 2024. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% från den 1/1 2024 samt debitera för laddboxar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lerum

---

Andreas Gullstrand  
Styrelseledamot

---

Cecilia Inga Mari Lundgren  
Styrelseledamot

---

Lena Wennberg  
Styrelseledamot

---

Louise Margareta Rayner  
Styrelseledamot

---

Mattias Jansson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Frejs Revisorer AB  
Hans Jonasson  
Revisor

---

Marie Rönngård  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 11:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

Sk-dl3Eim0

ENVELOPE ID:

B10xnEi7A-Sk-dl3Eim0

DOCUMENT NAME:

Brf Ekedalen 1, 716447-8369 - Årsredovisning 2023.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS JANSSON mattias.jansson76@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:38 22.05.2024 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/02) IP: 2.64.31.138
2. Louise Margareta Rayner louise.rayner85@outlook.com	Signed Authenticated	22.05.2024 11:49 22.05.2024 11:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/10/27) IP: 217.210.118.158
3. Cecilia Inga Mari Lundgren cecilia.lundgren.00@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:39 22.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/16) IP: 81.225.153.74
4. LENA WENNBERG lenawennberg@hotmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 12:48 22.05.2024 12:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/21) IP: 94.234.96.30
5. ANDREAS GULLSTRAND Bananen2023@outlook.com	Signed Authenticated	22.05.2024 15:50 22.05.2024 15:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/09) IP: 81.226.60.166
6. Marie Malou Rönngård marie_ronngard@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:06 23.05.2024 11:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/27) IP: 62.63.237.66
7. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	23.05.2024 11:10 23.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Ekedalen 1

Org.nr 716447-8369

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Den auktoriserade revisorns ansvar**

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



**Internrevisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar****Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ekedalen 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

**Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor

Marie Rönngård  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

23.05.2024 11:09

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 22.05.2024 11:33

DOCUMENT ID:

rkmOx24oXC

ENVELOPE ID:

HyeOlhNoXC-rkmOx24oXC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Ekedalen 1.pdf

4 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marie Malou Rönngård marie_ronngard@hotmail.com	Signed Authenticated	23.05.2024 11:05 23.05.2024 11:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/27) IP: 62.63.237.66
2. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	23.05.2024 11:09 23.05.2024 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed